



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dai magistrati:

MILENA FALASCHI	- Presidente -
PATRIZIA PAPA	- Consigliere rel. -
ANTONIO SCARPA	- Consigliere -
GIUSEPPE FORTUNATO	- Consigliere -
RICCARDO GUIDA	- Consigliere -

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 10/4/2025 - PU

R.G.N. 17783/2019

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 17783 – 2019 proposto da:

██████████ elettivamente domiciliato in Roma Via ██████████
██████ presso lo studio dell'avv. ██████████ ██████████ ██████████ ██████████,
rappresentato e difeso dall'avv. ██████████, giusta procura in
calce al ricorso, con indicazione dell'indirizzo pec;

- *ricorrente* -

contro

██████████ s.r.l., in persona legale rappresentante pro
tempore, elettivamente domiciliata in Roma, ██████████ ██████████ ██████████,
presso lo Studio ██████████ e Associati, rappresentata e difesa



dagli avvocati [REDACTED] e [REDACTED], giusta procura a margine del controricorso, con indicazione degli indirizzi pec;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1806/2019 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, pubblicata il 1/4/2019, notificata in data 4/4/2019;

lette le memorie delle parti;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 10/4/2025 dal consigliere PATRIZIA PAPA;

sentito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale STEFANO PEPE che ha chiesto il rigetto del ricorso, reiterando le conclusioni della requisitoria scritta ex art. 378 cod. proc. civ.;

sentito in discussione orale l'avv. [REDACTED], per delega degli avv.ti [REDACTED] per la società [REDACTED] s.r.l.

FATTI DI CAUSA

1. Con ricorso ex art. 702 bis cod. proc. civ., depositato in data 23/9/2014, la [REDACTED] s.r.l. convenne in giudizio, dinnanzi al Tribunale di Napoli, [REDACTED] chiedendone la condanna al pagamento della somma di euro 7.355,12, quale condomino del fabbricato sito in [REDACTED] in via [REDACTED], a titolo di quota del corrispettivo dovutole per i lavori di manutenzione straordinaria svolti su alcune parti comuni dell'edificio condominiale.

In particolare, la società dedusse che, in data 12/9/2011, l'assemblea condominiale aveva approvato la spesa per lavori straordinari alle parti comuni dell'edificio per l'importo complessivo di euro 127.683,23; in data 15/12/2012 con il Condominio aveva stipulato un contratto di appalto, convenendo, con la clausola n. 9, che i pagamenti fossero da intendersi *pro quota* a carico dei singoli condomini, sicché il Condominio era liberato dal vincolo di solidarietà; nella stessa clausola era stato previsto che, in caso di mancato pagamento dell'intero prezzo, avrebbe



potuto agire, per il recupero del residuo dovuto, quale società appaltatrice, direttamente nei confronti dei condomini morosi, i cui nominativi e le cui quote le sarebbero stati comunicati tempestivamente dall'amministratore del Condominio; il convenuto non aveva corrisposto, nonostante le diffide, le quote su di lui gravanti del corrispettivo dovuto per inizio lavori e SAL 1, 2 e 3.

2. Con ordinanza del 12/6/2015, il Tribunale di Napoli condannò [REDACTED] al pagamento della somma di euro 7.355,12, oltre interessi e spese di lite.

Il Giudice ritenne che l'azione della società trovasse fondamento non nella clausola contrattuale, ma «in una legittimazione sostitutiva accordata dalla legge, segnatamente dall'art. 63 disp. att. cod. civ. nel testo novellato dalla legge di riforma 220/2012 e, comunque, dallo stesso titolo». Conseguentemente, precisata la natura parziaria dell'obbligazione assunta dal Condominio con il contratto in richiamo della sentenza delle Sezioni unite di questa Corte n. 9148/2008, ribadì che l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non privava i singoli condomini del potere di agire in difesa dei diritti connessi alla loro partecipazione né, quindi, del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa era stata legittimamente assunta dall'amministratore e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio, idonea a fare stato nei confronti dei singoli in quanto rappresentati *ex mandato* dall'amministratore; escluse, tuttavia, che al singolo condomino spettasse un'autonoma legittimazione concorrente alle controversie aventi ad oggetto non diritti su un servizio comune, ma la loro gestione, in quanto dirette a soddisfare esigenze soltanto collettive della comunità condominiale e non un interesse immediatamente individuale del singolo condomino meritevole di autonomo apprezzamento e tutela; rimarcò sul punto la peculiarità dell'istituto del condominio degli



edifici che, diversamente dalla comunione volontaria, si risolve in una comproprietà necessitata di parti strumentali al godimento delle singole proprietà individuali che giustifica una serie di limitazioni, per i titolari, nell'esercizio delle facoltà corrispondenti; per queste ragioni, escluse che il resistente potesse far valere le eccezioni direttamente fondate sul contratto di appalto, che avrebbero potuto essere sollevate soltanto dal Condominio, in persona dell'amministratore; precisò, in particolare, che l'eccezione di inadempimento non poteva trovare applicazione nei rapporti fra Condominio e singoli condomini e che la delibera di approvazione della spesa, ove non impugnata, assumeva efficacia vincolante.

3. Con sentenza n. 1806/2019, la Corte d'appello di Napoli ha rigettato l'appello di [REDACTED] [REDACTED] con diversa motivazione, condannandolo al pagamento delle spese del grado: il condomino aveva proposto impugnazione essenzialmente allo scopo di vedersi riconosciuta la facoltà di opporre le eccezioni di inadempimento e comunque contrattuali, sulla base di una differente ricostruzione interpretativa della clausola n. 9 e di una diversa individuazione della causa della pretesa dell'appaltatore nei suoi confronti.

Per quel che qui ancora rileva, la Corte d'appello ha innanzitutto escluso l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento preventivo della procedura di mediazione, perché non eccepita tempestivamente dal convenuto, né sollevata dal Giudice, entro la prima udienza, ex art. 5 comma 1 del d.lgs. n. 28/2010; ha, quindi, ritenuto che l'art. 63 disp. att. cod. civ. non fosse effettivamente applicabile alla fattispecie, come sostenuto dall'appellante, perché il contratto di appalto era stato stipulato in data anteriore all'entrata in vigore della riforma; ha affermato, quindi, che la fonte dell'obbligo del condomino di pagare una quota di corrispettivo proporzionale al valore della sua proprietà derivasse, ex art. 1123 cod. civ., dalla deliberazione



assembleare con cui era stata approvata la spesa; ha ravvisato, pertanto, nella previsione della citata clausola n. 9, inserita nel contratto di appalto, una cessione di credito secondo lo schema della *datio in solutum*, sottolineando che la morosità del condomino sussistesse soltanto nei confronti del Condominio e che la società appaltatrice avesse agito, perciò, *iure proprio*, in forza della cessione; ha affermato pure che, in conseguenza, il singolo condomino avrebbe potuto opporre alla società, quale debitore ceduto, le eccezioni che avrebbe potuto sollevare nei confronti del suo creditore originario, il Condominio, ma non eventuali doglianze in ordine alla validità e all'esecuzione del contratto di appalto che sarebbero state azionabili soltanto dall'amministrazione condominiale; ha negato, perciò, anche l'opponibilità della clausola compromissoria prevista nel contratto di appalto perché non concernente il debito del decreto ingiuntivo opposto, avente ad oggetto il contributo approvato dall'assemblea condominiale per sostenere le spese di manutenzione e non l'esecuzione del contratto di appalto.

4. Avverso questa sentenza [REDACTED] ha proposto ricorso per cassazione, affidandolo a nove motivi. La [REDACTED] s.r.l. ha resistito con controricorso.

La trattazione della causa è stata fissata in pubblica udienza per la rilevanza nomofilattica delle questioni involte.

Il Pubblico Ministero ha depositato memoria ex art. 378, primo comma, cod. proc. civ., in cui ha rassegnato le conclusioni trascritte in epigrafe.

All'esito, le parti hanno depositato memorie illustrative, ai sensi dell'art. 378, secondo comma, cod. proc. civ.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo, articolato in riferimento al n. 3 del primo comma dell'art. 360 cod. proc. civ., [REDACTED] ha denunciato la



violazione e falsa applicazione degli artt. 1117, 1123, 1129, 1130, 1131 comma 2 e 1136 cod. civ. e dell'art. 12 preleggi cod. civ.: la Corte d'appello avrebbe erroneamente ritenuto che al singolo condomino non potesse spettare una legittimazione autonoma e concorrente alle controversie attinenti anche alla gestione di beni comuni del condominio; la distinzione operata in sentenza, infatti, fra le questioni attinenti la «gestione» delle parti comuni e quelle riguardanti «i diritti reali sui beni comuni» non sarebbe invece rinvenibile in alcuna norma, considerata la formulazione letterale del secondo comma dell'art. 1131 cod. civ. che non opera alcuna distinzione sul punto; ha quindi richiamato il contenuto dell'ordinanza interlocutoria n. 27101/2017 della Seconda sezione civile di questa Corte, con cui era stata rimessa alle Sezioni unite la questione della configurabilità di un autonomo potere individuale del condomino, concorrente con quello dell'amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario *pro quota*, autonomo potere poi riconosciuto dalle Sezioni unite con sentenza 10934 del 2019, per affermare che i condomini non possono essere privati dei propri diritti processuali e sostanziali, in quanto a ciascuno è attribuita una legittimazione processuale, «nascente dal fatto che ogni partecipante non potrebbe tutelare il proprio diritto senza necessariamente e contemporaneamente difendere l'analogo diritto degli altri»; ha rimarcato, in conseguenza, richiamando specifici precedenti di questa Corte, che il condomino è incapace di rendere dichiarazione testimoniale nel giudizio in cui è parte il condominio, che la notifica della sentenza al condominio fa decorrere il termine breve per l'impugnativa anche nei confronti del condomino, che il giudicato formatosi nei giudizi con il condomino (*rectius* condominio, n.d.r.) fa stato anche nei confronti dei condomini non costituiti nel giudizio autonomamente, che il titolo esecutivo formatosi nei giudizi con il



condomino (*rectius* condominio, n.d.r.) fa stato anche nei confronti dei condomini non costituiti sia nel giudizio autonomamente e non evocati o indicati nominativamente, che in caso di decreto ingiuntivo formatosi contro il condominio, l'esecuzione contro il singolo condomino richiede la notifica nei suoi confronti del decreto ingiuntivo e del titolo, non applicandosi l'articolo 654, comma 2 cod. proc. civ., che il condomino può impugnare autonomamente la sentenza resa nei confronti del condominio, anche in caso di mancata impugnazione da parte dell'amministratore, senza integrare il contraddittorio nei confronti degli altri condomini e senza che la mancata impugnativa da parte di costoro determini il passaggio in giudicato della sentenza nei loro confronti, che il condomino non può impugnare la sentenza resa contro il condominio con il rimedio dell'opposizione di terzo ex 404 cod. proc. civ.

Infine, il ricorrente ha concluso che l'utilizzo nell'art. 1131 cod. civ., in riferimento all'amministratore, dell'espressione «può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio» «vale a costituire un *favor* verso il creditore, ma non a privare i condomini dei propri diritti processuali e sostanziali, in quanto parti originarie del rapporto dedotto in lite» sicché essi sarebbero legittimati a sollevare tutte le eccezioni che avrebbe potuto opporre il Condominio convenuto in persona dell'amministratore.

1.2. Con il secondo motivo, articolato in riferimento al n. 3 del primo comma dell'art. 360 cod. proc. civ., il ricorrente ha lamentato la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1363, 1366 e 1367 cod. civ. e dell'art. 12 delle preleggi cod. civ. per avere la Corte territoriale erroneamente interpretato la clausola n. 9 del contratto di appalto concluso fra il Condominio e la società appaltatrice, secondo cui i pagamenti erano da intendersi pro quota a carico dei condomini, con liberazione del condominio dal vincolo di solidarietà; fonte del credito,



pertanto, sarebbe il contratto di appalto e non la quota condominiale e il credito futuro non avrebbe potuto trovare titolo nella delibera assembleare del settembre 2011 con cui è stato soltanto approvato il progetto dei lavori; la Corte d'appello, pertanto, avrebbe violato l'art. 1363 cod. civ. e la lettera del contratto, perché la clausola non prevederebbe affatto «un atto dispositivo», ma si limiterebbe «a porre un principio e a regolarne gli effetti» (così in ricorso).

La Corte territoriale ha ritenuto che, diversamente argomentando, la clausola sarebbe nulla perché in violazione dell'art. 81 cod. proc. civ. perché implicherebbe un'ipotesi di sostituzione processuale non prevista per legge: in realtà, al contrario, secondo il ricorrente, la clausola servirebbe a limitare l'operatività del 2 comma dell'art. 1131 cod. civ. per cui è la legittimazione dell'amministratore ad essere speciale, mentre l'appaltatrice terza può certamente pretendere l'adempimento dai singoli condomini. Ha aggiunto il ricorrente che l'interpretazione della Corte d'appello porrebbe la società appaltatrice in una situazione di assoluto privilegio, posto che eventuali vizi o mancanze nell'esecuzione dei lavori non potrebbero essere fatti valere dal singolo condominio in quanto non legittimato, ma nemmeno dal Condominio, se non chiamato in causa; quest'ultimo, inteso quale organismo unitario, adempiendo con la cessione del suo credito, perderebbe il diritto a far valere l'inadempimento dell'appaltatrice.

1.3. Con il terzo motivo [REDACTED] ha sostenuto, con un primo profilo riferito al n. 5 del primo comma dell'art. 360 cod. proc. civ., l'omesso esame di un fatto decisivo consistente nella mancata approvazione dei lavori prevista invece dall'art. 9 del contratto per l'esigibilità dei SAL; per altro profilo, in riferimento al n. 3, il ricorrente ha lamentato la violazione dell'art. 2967 cod. civ. perché la società non avrebbe provato l'approvazione dei lavori da parte della direzione e, perciò, l'esigibilità del suo credito.



1.4. Con il quarto motivo, proposto subordinatamente al rigetto dei precedenti, il ricorrente ha denunciato, in riferimento al n. 3 del primo comma dell'art. 360 cod. proc. civ., la violazione e falsa applicazione degli artt. 1262 e 1264 cod. civ. per non avere la Corte d'appello considerato, configurando nella fattispecie una cessione del credito, l'omessa notifica e la corrispondente accettazione della cessione da parte sua, quale debitore ceduto.

1.5. Con il quinto motivo il ricorrente ha prospettato, in riferimento al n. 5 e al n. 3 del primo comma dell'art. 360 cod. proc. civ., l'omesso esame di un fatto decisivo e, cioè, il mancato esperimento del procedimento di mediazione che la Corte d'appello non avrebbe considerato, in violazione dell'art. 5 del d.lgs. n. 28/2010, nonostante la relativa eccezione fosse stata proposta in maniera tempestiva, nel corso della prima udienza dell'8 maggio 2015 e poi riproposta con l'atto di appello.

1.6. Con il sesto motivo [REDACTED] ha lamentato, in riferimento al n. 3 del primo comma dell'art. 360 cod. proc. civ., la violazione e falsa applicazione dell'art. 1341, comma 2 cod. civ. e degli artt. 33, comma 2, lett. b), r), t) e 36, comma 2, lett. b) del d. lgs. n. 206/2005, in riferimento all'art. 24 Cost., per non avere la Corte d'appello riconosciuto la violazione del diritto di difesa dell'appellante derivante dall'impossibilità di sollevare eccezioni sull'esecuzione dei lavori della società. Così interpretata, la clausola risulterebbe nulla perché, considerato che il condomino viene qualificato come consumatore dalla giurisprudenza maggioritaria, risulterebbe priva, seppure vessatoria, della sua approvazione per iscritto quale contraente debole; egli, per essere stato chiamato in causa direttamente dal terzo appaltatore, sarebbe legittimato a far valere questa nullità della clausola.



1.7. Con il settimo motivo il ricorrente ha denunciato, in riferimento al n. 3 del primo comma dell'art. 360 cod. proc. civ., la violazione e falsa applicazione degli artt. 1129, 1130 e 1398 cod. civ. per avere la Corte d'appello omesso di rilevare la carenza di potere dell'amministratore di condominio nella sottoscrizione della clausola di cessione del credito, nonostante la sua specifica eccezione sul punto; il recupero delle quote condominiali è, infatti, uno dei compiti demandati obbligatoriamente all'amministratore che, pertanto, non avrebbe potuto delegarla al terzo appaltatore in difetto di specifica autorizzazione dell'assemblea; ne risulterebbe una delega in violazione delle regole sul mandato e, perciò, l'inefficacia del contratto rispetto al rappresentato.

1.8. Con l'ottavo motivo il ricorrente ha prospettato, in riferimento al n. 3 del primo comma dell'art. 360 cod. proc. civ., la violazione e falsa applicazione dell'art. 1460 cod. civ. per non avere la Corte d'appello correttamente valutato l'eccezione di inadempimento nell'ambito dei rapporti condominiali: l'art. 1460 cod. civ. detta un principio di carattere generale, idoneo comunque a paralizzare la richiesta di adempimento anche all'interno dei rapporti condominiali e, secondo la giurisprudenza, non potrebbe essere esclusa nel caso in cui il condomino dimostri che il servizio di cui è stata ripartita la spesa non è stato erogato.

1.9. Infine, con il nono motivo [REDACTED] ha sostenuto, in riferimento al n. 3 del primo comma dell'art. 360 cod. proc. civ., la violazione e falsa applicazione dell'art. 92 cod. proc. civ. per avere la Corte d'appello posto interamente a suo carico le spese del grado, nonostante avesse modificato radicalmente la motivazione della sentenza appellata.

2. Il quinto motivo, da esaminarsi per primo per ragioni di logica espositiva, è inammissibile. In disparte, infatti, ogni considerazione



sull'applicabilità nella specie dell'art. 5 d.lgs. n. 28/10 in considerazione dell'oggetto del presente giudizio e della formulazione in riferimento al n. 5 del comma 1 dell'art. 360 cod. proc. civ. e, cioè, all'omesso esame di un fatto decisivo, sebbene nella specie sia lamentato l'omesso esame di una tempestiva eccezione di improcedibilità (sicché ricorrerebbe il diverso vizio, ex art. 112 cod. proc. civ., di omessa pronuncia), il motivo difetta di specificità: in ricorso, infatti, non è stato riportato né il verbale in cui l'eccezione sarebbe stata sollevata, né il motivo di appello con cui la questione sarebbe stata devoluta al Giudice di secondo grado; in conseguenza, è preclusa a questa Corte la possibilità di verificare l'incidenza della «svista» denunciata e, altresì, di valutare se ricorra nella specie un errore revocatorio, in quanto caduto sul contenuto testuale di un atto processuale, di per sé insuscettibile di apprezzamento o un vizio di travisamento per esservi stata un'attività di giudizio o di interpretazione.

Per principio consolidato, invero, l'art. 366, comma 1, n. 6) cod. proc. civ. impone anche in caso di deduzione di *errores in procedendo* la trascrizione essenziale degli atti e dei documenti per la parte d'interesse, in modo da contemperare il fine legittimo di semplificare l'attività del Giudice di legittimità e garantire la certezza del diritto e la corretta amministrazione della giustizia, salvaguardando la funzione nomofilattica della Corte e il diritto di accesso della parte ad un organo giudiziario, in misura tale da non incidere la stessa sostanza (tra le numerosissime, Cass. Sez. 3, n. 21346 del 30/07/2024; Cass. Sez. 2, n. 23249 del 20/08/2021; Cass. Sez. 1, n. 29495 del 23/12/2020).

3. Infondati sono, poi, i primi due motivi, che possono essere trattati congiuntamente per continuità di argomentazione, in quanto involgenti il carattere parziario dell'obbligazione del Condominio nei confronti dei terzi per lavori alle cose comuni, la legittimazione



autonoma del condomino, l'interpretazione della specifica convenzione disciplinante i rapporti tra le parti.

La motivazione della sentenza impugnata deve, tuttavia, essere corretta ex art. 384, comma 4 cod. proc. civ., per quanto si dirà di seguito.

3.1. Questa Corte ha stabilito (Cass., Sez. Un., n. 9148 del 08/04/2008) che, in difetto di un'espressa previsione normativa della solidarietà nelle obbligazioni condominiali, la responsabilità per il corrispettivo contrattuale preteso dall'appaltatore deve intendersi retta dal criterio della parziarietà, per cui l'obbligazione assunta nell'interesse del condominio si imputa ai singoli componenti nelle proporzioni stabilite dall'art. 1126 cod. civ., perché questa norma non regola soltanto la ripartizione tra i condomini delle spese. L'obbligo di contribuzione alle spese per i lavori delle cose comuni, infatti, si connota verso l'appaltatore, terzo creditore, come rapporto unico con più debitori, laddove la solidarietà passiva, in linea di principio, esige la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e della identica causa dell'obbligazione, ma altresì della indivisibilità della prestazione comune; proprio in mancanza di quest'ultimo requisito e in difetto di una espressa disposizione di legge, la intrinseca parziarietà della obbligazione è stata ritenuta prevalente, considerato che l'obbligazione ascritta a tutti i condomini, ancorché comune, è divisibile, perché consiste nella debenza di una somma. La solidarietà nel condominio, d'altro canto, non è contemplata da nessuna disposizione di legge e l'art. 1123 cod. civ., interpretato secondo il significato letterale e secondo il sistema in cui si inserisce, non distingue il profilo esterno e quello interno.

Infine - ed è argomento particolarmente rilevante per l'esame della fattispecie - in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio, la cui organizzazione non incide sulla titolarità individuale



dei diritti, delle obbligazioni e della relativa responsabilità, si deve considerare che l'amministratore vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e, perciò, del mandato conferitogli da ciascun condomino in ragione della sua quota.

Nella sentenza citata, infatti, le Sezioni Unite hanno anche precisato – con una ricostruzione dogmatica valorizzata in dottrina e, negli ultimi anni, anche da questa Corte – che la definizione del Condominio quale «ente di gestione», adottata per dare una cornice giuridica alla legittimazione dell'amministratore e giustificare la concorrente legittimazione dei condomini ad agire in giudizio in difesa dei diritti relativi alle parti comuni, avvalendosi autonomamente dei mezzi di impugnazione ed intervenendo nei giudizi intrapresi dall'amministratore, in realtà non è appropriata: il condominio, infatti, non è titolare di un patrimonio autonomo, né di diritti e di obbligazioni, perché la titolarità dei diritti sulle cose, gli impianti e i servizi di uso comune, in effetti, fa capo ai singoli condomini, a cui sono pure ascritte le obbligazioni per le cose, gli impianti ed i servizi comuni e la relativa responsabilità; in conseguenza, le obbligazioni contratte nel cosiddetto interesse del condominio non si contraggono in favore di un ente, ma nell'interesse dei singoli partecipanti.

Ciononostante, diversamente che nella comunione volontaria, con la costituzione del condominio viene a esistenza la comproprietà necessitata di parti strumentali al godimento delle singole proprietà individuali e rispetto a queste parti non è rintracciabile un interesse individuale del singolo condomino immediatamente meritevole di autonomo apprezzamento e tutela, ma proprio – e prima ancora – un interesse collettivo al loro buon funzionamento e al loro corretto e comune godimento: la natura di questo interesse, in quanto distinto oggettivamente da quello di ciascun contitolare, rende necessaria una struttura organizzativa di gestione.



È stato perciò affermato che l'amministratore del condominio raffigura piuttosto un ufficio di diritto privato riconducibile al mandato con rappresentanza: in conseguenza, non potendo obbligare i singoli condomini se non nei limiti dei suoi poteri, che non contemplano la modifica dei criteri di imputazione e di ripartizione delle spese stabiliti dall'art. 1123 cod. civ., egli non può obbligare i singoli condomini se non nei limiti della rispettiva quota.

Per queste ragioni, ai singoli si imputano, in proporzione alle rispettive quote, le obbligazioni assunte nel cosiddetto «interesse del condominio», attinenti alle spese per la conservazione e per il godimento delle cose comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza (Cass., Sez. Un., n. 9148/2008 cit.).

3.2. In conseguenza, seppure la solidarietà avvantaggerebbe il creditore che, contrattando con l'amministratore del condominio, conosce la situazione della parte debitrice e può cautelarsi in vari modi, è stata affermata la natura parziaria dell'obbligazione assunta per contratto dall'amministratore rappresentante, in nome e nell'interesse dei condomini rappresentati e nei limiti delle facoltà conferitegli, sicché il creditore, conseguita nel processo la condanna dell'amministratore, quale rappresentante dei condomini, può procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno. D'altro canto, il criterio della parziarietà è preferibile perché non costringe i singoli debitori condomini ad anticipare somme a volte relevantissime in seguito alla scelta (inattesa) operata unilateralmente dal creditore; infine, non vi sarebbero ragioni per posticipare la ripartizione del debito tra i condomini al tempo della rivalsa, piuttosto che attuarla al momento dell'adempimento (così Cass., Sez. Un., Sentenza n. 9148 del 08/04/2008; più recentemente, Cass. Sez. 2, n.



199 del 9/1/2017; Cass. Sez. 6 -2, n. 14530 del 9/06/2017; Cass. Sez. 6 - 2, n. 20073 dell'11/8/2017).

3.3. Ribadita la natura parziaria dell'obbligazione, deve ancora precisarsi che è stata e dev'essere mantenuta pure distinta la diversità tra le attribuzioni dell'assemblea a ripartire le spese e dell'amministratore a riscuotere i contributi condominiali e la pretesa di pagamento del corrispettivo contrattuale spettante al terzo creditore verso il singolo condomino sul presupposto della riferibilità diretta dei debiti condominiali ai singoli membri del gruppo (Cass. Sez. 2, n. 10371 del 20/04/2021, con indicazione dei precedenti rilevanti).

4. I principi appena richiamati consentono, allora, di valutare la incongruità della motivazione della sentenza impugnata, come censurata con il secondo motivo.

Come riportato dal ricorrente, la clausola n. 9, sottoscritta dall'amministratore, prevedeva al quarto comma che «i pagamenti sono esplicitamente da intendersi *pro quota* a carico dei singoli condomini per cui espressamente si concorda di esentare il Condominio dal vincolo di solidarietà in caso di mancati pagamenti; in tal caso la sua autrice agirà direttamente a sua cura per il recupero dei crediti nei riguardi dei condomini morosi senza creare turbativa alcuna all'andamento dei lavori stessi che non potranno subire per tali motivi rallentamenti o sospensioni».

Secondo il successivo comma 5, «l'amministratore del condominio fornirà pertanto all'appaltatore, tempestivamente e per ogni singola rata, i nominativi e le relative quote insolute dei singoli condomini morosi, autorizzando sin d'ora lo stesso al recupero coattivo delle morosità di volta in volta comunicate, comprensivo di spese legali e di interessi di mora».

La Corte d'appello ha ricondotto l'interpretazione del quarto e del quinto comma alla stipula, tra amministratore e appaltatore, di una



datio in solutum mediante cessione di credito futuro, aggiungendo che, interpretata come sola cessione dell'«autorizzazione ad agire» per la riscossione, la clausola risulterebbe nulla per contrarietà al principio dell'art. 81 cod. proc. civ. che consente la sostituzione processuale nei soli casi espressamente previsti dalla legge; pertanto, la qualificazione di «trasferimento del credito» ex art. 1198 cod. civ. risulterebbe necessitata e coerente con il criterio della salvezza della clausola ex art. 1367 cod. civ. e finanche con il criterio del comportamento successivo delle parti, «dovendosi presumere che il Condominio non abbia agito nei confronti del condomino moroso».

L'ordito motivazionale del giudice *a quo* non è appropriato perché pretermette i principi suesposti in merito alla natura parziaria dell'obbligazione assunta dall'amministratore del Condominio nei confronti del terzo appaltatore e riconduce i rapporti tra le parti a un istituto, la cessione del credito, non pertinente.

Con la previsione, al quarto e quinto comma della clausola n. 9, dell'azione diretta dell'appaltatore nei confronti del condomino per il suo credito *pro quota*, le parti contraenti si sono limitate a ribadire una facoltà, come detto ai precedenti punti, già riconosciuta dalla giurisprudenza di questa Corte che trova fondamento proprio nella parziarietà dell'obbligazione; per altro verso, l'esclusione della solidarietà garantisce il condomino dalla richiesta, da parte dell'appaltatrice, di un pagamento oltre la misura della sua quota.

In tal senso è del tutto irrilevante l'inapplicabilità dell'art. 63 disp. att. cod. civ. nella sua formulazione successiva al 2012.

In tali limiti, allora, la censura dell'interpretazione offerta dalla Corte d'appello, formulata al secondo motivo, è fondata, seppure non conduce ad un diverso esito della causa perché il dispositivo di rigetto è in ogni caso conforme a diritto.



4.1. La lettura combinata della previsione del quarto e del quinto comma della clausola, poi, deve necessariamente essere compiuta in riferimento al principio richiamato al precedente punto 3.3, come chiaramente esplicitato nell'ordinanza, già richiamata, della Seconda sezione di questa Corte n. 10371 del 20/04/2021.

In particolare, il credito che il terzo creditore, in forza di contratto concluso dall'amministratore nell'ambito delle sue attribuzioni, può far valere anche direttamente nei confronti del singolo condomino, in proporzione della rispettiva quota millesimale, è cosa giuridicamente diversa (seppur economicamente coincidente) rispetto al credito per la riscossione dei contributi condominiali che può far valere l'amministratore di condominio.

Il primo credito ha, invero, natura di prestazione sinallagmatica e trova causa nel rapporto contrattuale col terzo, approvato dall'assemblea e concluso dall'amministratore in rappresentanza di tutti i partecipanti al condominio; l'obbligo di pagamento degli oneri condominiali da parte del singolo partecipante ha, per contro, causa immediata nella disciplina del condominio, e cioè nelle norme di cui agli artt. 1118 e 1123 ss. cod. civ., che fondano il regime di contribuzione alle spese per le cose comuni.

Questa Corte ha già affermato che l'obbligo del singolo partecipante di pagare al condominio le spese dovute e le vicende debitorie del condominio verso i suoi appaltatori o fornitori rimangono del tutto indipendenti, tant'è che il condomino non può ritardare il pagamento delle rate di spesa in attesa dell'evolvere delle relazioni contrattuali tra condominio e soggetti creditori di quest'ultimo, né può utilmente opporre all'amministratore che il pagamento sia stato da lui effettuato direttamente al terzo, in quanto, si è detto, ciò altererebbe la gestione complessiva del condominio, sicché il singolo deve sempre e comunque pagare all'amministratore, salva l'insorgenza, in sede di



bilancio consuntivo, di un credito da rimborso per gli avanzi di cassa residuati (Cass. Sez. 2, 29/01/2013 n. 2049).

Risulta dunque evidente, in giurisprudenza, la diversità tra le attribuzioni dell'assemblea a ripartire le spese e dell'amministratore a riscuotere i contributi condominiali (artt. 1135, 1130 n. 3 cod. civ. e 63, comma 1, disp. att. cod. civ.) e la pretesa di pagamento del corrispettivo contrattuale spettante al terzo creditore verso il singolo condomino sul presupposto della riferibilità diretta dei debiti condominiali ai singoli membri del gruppo (così Cass. n. 10371/2021 cit.).

5. Per queste considerazioni, non può trovare accoglimento neanche il primo motivo.

Nella fattispecie, infatti, non è in discussione il principio secondo cui l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire in difesa dei diritti connessi alla loro partecipazione, né, quindi, del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore e di avvalersi dei mezzi d'impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del Condominio ma, tuttavia, idonea a fare stato nei suoi confronti in forza della rappresentanza *ex mandato* dell'amministratore (e salva la difesa, in sede di opposizione all'esecuzione, pure riconosciuta da questa Corte).

Come già chiarito da questa Corte (Cass. Sez. 2, n. 9213 del 04/05/2005; Cass. Sez. 2, n. 21444 del 19/10/2010; Cass. Sez. 2, n. 19223 del 21/09/2011; Cass. Sez. 2, n. 29748 del 12/12/2017 e, in motivazione, Cass., Sez. Un., n. 19663 del 18/09/2014, in materia di legittimazione del singolo condomino ad agire in equa riparazione), questo principio non trova proprio applicazione nelle controversie che, avendo ad oggetto non i diritti sulle parti comuni ma la loro gestione,



involgono un interesse direttamente collettivo e soltanto in via mediata individuale.

5.1. Per altro verso, come pure detto, l'obbligo del singolo partecipante di sostenere le spese condominiali *pro quota* dei lavori necessari alle cose comuni, in quanto trova diverso fondamento nella norma che regola la contribuzione a queste (art. 1118 e 1123 cod. civ.), né coincide e né implica, perciò stesso, la titolarità del singolo condomino del vincolo contrattuale concluso dall'amministratore, per l'appalto di quei lavori, in rappresentanza di tutti i partecipanti: per la peculiarità della comproprietà necessitata delle parti comuni dell'edificio, già rimarcata, la conclusione di contratti inerenti alla sfera della gestione dei beni e dei servizi comuni, sia se riconducibili nell'alveo dei consueti poteri gestori dell'amministratore, ex art. 1131 cod. civ. (manutenzione dell'edificio o uso normale della cosa comune) sia se necessariamente subordinati alla preventiva approvazione dell'assemblea, comunque comporta che le posizioni singole si combinino in un'unica situazione soggettivamente complessa, sicché la manifestazione di volontà è riferibile ad una collettività organizzata che esprime una posizione soggettiva unitaria.

Questa ricostruzione consente di salvaguardare anche l'interesse dell'appaltatore alla semplificazione conseguente non soltanto al conferimento di un incarico unico, ma all'assunzione dell'obbligo di realizzare un'unica opera o di fornire un unico servizio, così garantendosi la prevedibilità dell'adempimento da lui esigibile.

In conseguenza, deve escludersi la legittimazione del condomino a opporre all'appaltatore le eccezioni di inesatto adempimento e, in particolare, «tutte le eccezioni che sarebbero sollevabili dal Condominio in quanto parte del rapporto giuridico attivato» (così in ricorso).

6. Queste motivazioni già consentono, in ulteriore conseguenza, il rigetto dell'ottavo motivo con cui è stato rappresentato che l'art. 1460



cod. civ. detta un principio di carattere generale, idoneo comunque a paralizzare la richiesta di adempimento anche all'interno dei rapporti condominiali. Deve aggiungersi che, al contrario, questa Corte ha precisato che l'eccezione di inadempimento ex art. 1460 cod. civ. non opera nei rapporti tra condomini e condominio, perché il singolo condomino è titolare, nei confronti del condominio, di un diritto di comproprietà sulle cose comuni, non di un diritto di natura sinallagmatica relativo al buon funzionamento degli impianti condominiali (cfr. Cass. Sez. 6 - 2, n. 16608 del 05/07/2017; Cass. Sez. 2, n. 2049 del 29/01/2013; Cass. Sez. 2, n. 10816 del 11/05/2009).

7. Non coglie, ugualmente, nel segno il terzo motivo, avente ad oggetto l'invocata inesigibilità del credito per mancanza di prova dell'approvazione dei lavori prevista invece dal secondo comma della clausola n. 9 del contratto in riferimento al SAL. Secondo la previsione pattizia, ciascuna rata avrebbe dovuto essere corrisposta, per il periodo di rateizzazione corrispondente all'esecuzione dei lavori, soltanto previo rilascio da parte del direttore di regolare certificato di pagamento attestante l'esecuzione di opere corrispondenti alla rata in corso di pagamento: così convenuta, la clausola è in realtà, ancora una volta, diretta a garantire alle due parti contrattuali e, cioè, al committente «plurisoggettivo» da un lato e all'appaltatore dall'altro, la prosecuzione dei lavori e la regolarità dei pagamenti; certamente, pertanto, non influenza la debenza del pagamento *pro quota* del condomino che, come detto, trova invece fondamento nel suo obbligo di contribuzione ex art. 1118 e 1123 cod. civ.

8. Per le ragioni già esposte e, in particolare, per le considerazioni svolte al punto 4 e 4.1., risultano quindi superati il quarto e il sesto motivo, contenenti censure connesse all'interpretazione della clausola quale *datio in solutum* mediante cessione, così come il settimo motivo,



concernente il difetto di autorizzazione dell'amministratore a sottoscrivere la clausola, atteso che l'esigibilità pro quota, come detto, discende dalla legge e non dalla previsione pattizia.

9. Infine, è inammissibile il nono motivo, relativo alla mancata compensazione delle spese nonostante la modifica, in secondo grado, della motivazione della sentenza del primo Giudice.

Deve considerarsi, infatti, che l'impugnazione è stata rigettata, sicché l'adozione di una diversa motivazione comunque non ha modificato l'esito complessivo della lite quanto alla soccombenza dell'appellante attore [REDACTED] e in tal senso era precluso certamente al Giudice dell'impugnazione modificare la statuizione delle spese di primo grado in difetto di uno specifico motivo di impugnazione, non operando l'effetto espansivo dell'art. 336 cod. proc. civ. (Cass. Sez. 3, n. 28136 del 05/10/2023; Cass. Sez. 6 - 3, n. 23226 del 14/10/2013). Formulando la sua censura, il ricorrente non ha specificato se avesse formulato un motivo di appello in punto di spese.

A ciò si aggiunga, quanto alle spese del grado di appello, che il sindacato della Corte di cassazione, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 cod. proc. civ., è limitato ad accertare che non risulti violato il principio secondo cui le spese non possono essere poste a carico della parte totalmente vittoriosa (ciò che non è accaduto perché [REDACTED] ha subito il rigetto della sua impugnazione): vi esula pertanto, rientrando nel potere discrezionale del Giudice di merito, dalla valutazione dell'opportunità di compensarle in tutto o in parte, sia dall'ipotesi di soccombenza reciproca che in quella di concorso di altri giusti motivi (Cass. Sez. 6 - 3, n. 24502 del 17/10/2017; Cass. Sez. 5, n. 8421 del 31/03/2017; Cass. Sez. 5, n. 15317 del 19/06/2013).

10. Il ricorso è, perciò, respinto.

Le spese, liquidate in dispositivo in relazione al valore, sono poste, per soccombenza, a carico del ricorrente [REDACTED] e in



favore della [REDACTED] s.r.l., con distrazione in favore degli avv. [REDACTED] e [REDACTED], dichiaratisi antistatari.

Stante il tenore della pronuncia, va dato atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna [REDACTED] [REDACTED] al pagamento, in favore di [REDACTED] s.r.l., delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 2.500,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in euro 200,00 e agli accessori di legge.

Dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dell'art. 13, comma 1-bis, del d.P.R. n. 115 del 2002, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, del 10 aprile 2025.

Il Consigliere rel. est.

Patrizia Papa

La Presidente

Milena Falaschi

